



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Póla, Dra.

**INTERESSADO:** Santos Imobiliária ,Lda.

**LOCAL:** Rua Forno da Cal, Rua da Buzina — Nazaré

**ASSUNTO:** “Licença para obras”

**PROCESSO Nº:** 195/20

**REQUERIMENTO Nº:** 899/20

**Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:**

Competência delegada conforme Edital N.º 89/2017)

Despacho Reunião  
23-07-2020



(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

**Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:**

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,


Concordo, pelo que proponho:

- a) Submeter para decisão do órgão executivo, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE, a dispensa da cedência ao município das parcelas com as áreas identificadas no ponto 7 para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva ficando no entanto o interessado obrigado ao pagamento de uma compensação ao município , em numerário ou espécie;
- b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido com base nos fundamentos e termos do teor da informação e da deliberação que vier a ser tomada sobre o mencionado na alínea anterior.

22-07-2020

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

Arq.ª Maria Teresa Quinto

  
Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO TÉCNICA**

**1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO**

Trata-se do pedido de licenciamento de um edifício de habitação multifamiliar sito na rua Forno da Cal e rua da Buzina, Sitio, Nazaré.

**2. SANEAMENTO**



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

### **3. ANTECEDENTES**

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Processo nº 336/2019.

### **4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

### **5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS**

Não foram efetuadas consultas externas.

### **6. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)**

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997; com 1ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso nº 7031/2016), com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcobaça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, nº 179, de 18 de setembro, aviso nº 14513/2019, o local está inserido em:

#### Na planta de ordenamento

“Espaço urbano de nível I” aplicando-se o disposto no art.º 42º do regulamento do plano.

No local não existe um alinhamento constante nem na rua da Buzina nem da rua Forno da Cal. Assim sendo e atendendo aos recuos propostos considera-se aceitável o alinhamento proposto.

A cêrcea proposta enquadra-se na cêrcea dominante do local.

### **7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS**

O projeto de arquitetura apresentado ao nível da cave viola as seguintes disposições do RUEMN:



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

- a) Não se encontram marcados os espaços de circulação pedonal na cave - alínea a) do nº 6 do art.º 20º.
- b) Mais de metade dos lugares de estacionamento não possuem zona de recuo com as dimensão mínima de 5,50m - alínea c) do nº 6 do art.º 20º.
- c) A circulação na rampa não possui a largura mínima de 3,00m - alínea d) do art.º 20º.

As cozinhas das frações C, K e S violam o disposto na alínea d) do nº 1 do art.º 69º do RGEU.

O edifício em causa enquadra-se no disposto na alínea b) do art.º 5º do RUEMN, pelo que se considera uma operação urbanística de impacte relevante. Assim está sujeito ao cumprimento da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março.

Deveria prever:

- Cedência de uma área para espaços verdes e de utilização coletiva com 724,36m<sup>2</sup>.
- Cedência de uma área para equipamento de utilização coletiva com 905,46m<sup>2</sup>.
- 30 lugares de estacionamento privados e 6 de natureza pública.

A operação urbanística em matéria de estacionamento cumpre os valores mínimos da Portaria.

Já relativamente a espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva não estão previstas quaisquer cedências, pelo que deve a Câmara Municipal deliberar se aceita a sua dispensa optando por compensação em espécie ou numerário.

### **8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 163/06, DE 8 DE AGOSTO**

O plano de acessibilidades está instruído com termo de responsabilidade do seu autor, pelo que nos termos do disposto no nº 2 do art.º 3º do DL nº 163/16, de 8 de Agosto, na sua redação atual, está dispensada a sua apreciação prévia, pelo que se consideram cumpridos os requisitos técnicos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

### **9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável. Contudo deve ser reduzida a altura da cobertura nomeadamente o arranque da mesma não deve ser sobrelevado 0,70m, aceitando-se apenas o mínimo indispensável à sua função construtiva. A inclinação da cobertura deve também ser reduzida mesmo que a caixa do elevador venha a intercepar a vertente da cobertura.

### **10. ENQUADRAMENTO URBANO**



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

Aceitável.

### **11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está razoavelmente infraestruturado. Será encargo do interessado a execução do alargamento do arruamento, execução de estacionamento e passeios em conformidade com a planta de implantação.

### **12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se superiormente o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.121º e 122º do DL n.º 4/2015, de 7 de janeiro, Novo Código do Procedimento Administrativo (NCPA), do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o provável sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

22-07-2020

Paulo Contente, Arqº